

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Heepen	07.04.2016	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	12.04.2016	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

**4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. III/M 6 "Milse-West" Teilplan 2 für das Gebiet östlich der Heilbronner Straße und westlich der Leinenstraße gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB)
- Stadtbezirk Heepen -**

Entwurfsbeschluss

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Änderung bestehenden Planungsrechts

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

keine

Ggf. Frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, TOP, Drucksachen-Nr.)

Aufstellungsbeschluss B-Plan: BV, 27.08.2015, TOP 8; StEA, 08.09.2015, TOP 20.1, Drucks.-Nr. 1783/2014-2020

Beschlussvorschlag:

1. Da die vorliegende Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren durchgeführt wird, soll gemäß § 13 BauGB auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit verzichtet werden.
2. Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/M6 „Milse-West“ Teilplan 2“ für das Gebiet östlich der Heilbronner Straße und westlich der Leinenstraße wird mit der Begründung gemäß § 2a BauGB als Entwurf beschlossen.
3. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung ist mit der Begründung für die Dauer eines Monats gemäß § 13 BauGB i.V. mit § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen. Dies ist ortsüblich öffentlich bekannt zu machen. Dabei ist gemäß § 13 BauGB darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung nach § 2(4) BauGB abgesehen wird.
4. Gemäß § 13 BauGB i.V. mit § 4 (2) BauGB sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung einzuholen.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)	Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.
-----------------------------------	--

Finanzielle Auswirkungen

Die vorliegende Bebauungsplanänderung wird vom Bauamt der Stadt Bielefeld bearbeitet. Unmittelbare Kosten entstehen der Stadt Bielefeld nicht.

Begründung zum Beschlussvorschlag

Punkt 1, 2, 3 und 4) Der Aufstellungsbeschluss für die vorliegende Bebauungsplanänderung wurde von der Bezirksvertretung Heepen am 27.08.2015 und vom Stadtentwicklungsausschuss am 08.09.2015 gefasst. Zwischenzeitlich wurde die Planung konkretisiert und der Bebauungsplanentwurf erarbeitet. Eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist im vereinfachten Verfahren nach BauGB nicht vorgesehen und soll hier aufgrund der geringfügigen Ergänzung der Planinhalte auch nicht durchgeführt werden. Der Öffentlichkeit soll im Rahmen der Bebauungsplanänderung gemäß den Vorschriften des BauGB Gelegenheit zur Einsichtnahme der Planunterlagen sowie zur Abgabe von Stellungnahmen gegeben werden. Dazu sollen die Planunterlagen für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt werden. Die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung soll gemäß § 2 (1) BauGB ortsüblich öffentlich bekannt gemacht werden.

Die Beteiligung der Fachbehörden und Träger öffentlicher Belange soll gemäß § 13 BauGB i.V. mit § 4 (2) BauGB erfolgen.

Auf Grundlage der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und der Trägerbeteiligung sollen dann die Satzungsunterlagen erarbeitet werden.

Kurzfassung der Planungsziele

Planungsanlass

Innerhalb des großflächigen Wohngebiets Milse-West liegt zwischen der Heilbronner Straße im Westen und der Leinenstraße im Osten ein bereits weitgehend bebautes Wohnquartier mit noch unbebauten Grundstücksanteilen, diese liegen vor allem rückwärtig. Das Wohnquartier ist durch aufgelockerte Bebauungsstrukturen im Wesentlichen aus Einzel- und Doppelhäusern geprägt, untergeordnet bestehen vier kleinere Mehrfamilienhäuser. In den Einzel- und Doppelhäusern wurden jeweils etwa ein bis zwei Wohnungen je Wohngebäude realisiert, in den Mehrfamilienhäusern, auch in rückwärtiger Lage, wurden bislang zwischen drei bis sechs Wohnungen je Wohngebäude umgesetzt. Private Vorhabenträger möchten in dem Wohnquartier weitere Neubauten als Mehrfamilienhäuser realisieren, teils sind dort nun bis zu neun Wohnungen je Wohngebäude vorgesehen.

Mit der zunehmenden Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit einer jeweils größeren Anzahl an Wohnungen, sind in dem Wohnquartier negative Auswirkungen auf das Erschließungssystem, hier insbesondere auf den Stellplatzbedarf, sowie auf die Nachbarschaft erkennbar. Insbesondere in den rückwärtigen, straßenabgewandten Lagen ist eine hohe Zahl von Wohnungen hinsichtlich des Stellplatzbedarfs und der Wohnruhe problematisch. Aus städtebaulicher Sicht ist eine dem Wohngebietscharakter, der Nachbarschaft und dem Erschließungssystem (Stellplatzbedarf) widersprechende Verdichtung in diesem weitgehend aus kleinteiliger Bebauung geprägten Wohnquartier nicht wünschenswert. Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans stehen der Umsetzung einer größeren Wohnungszahl in den einzelnen Wohngebäuden nicht entgegen. Eine diesen Zielen entgegenstehende Vorhabenplanung wurde zwischenzeitlich gemäß § 15 BauGB zurückgestellt.

Planungsziel und Planungsinhalte

Ziel der 4. Änderung des Bebauungsplans ist es, den vorhandenen ruhigen Wohngebietscharakter sowie die Nachbarverträglichkeit der Wohnbebauung insgesamt zu wahren. Die angestrebte Änderung des Bebauungsplans soll hier eine dem Wohngebietscharakter sowie dem Erschließungssystem und dem Stellplatzbedarf angemessene Verdichtung in dem Wohnquartier weiterhin gewährleisten. Eine zu hohe Wohndichte soll aus den genannten Gründen nicht ermöglicht, insgesamt soll auf eine gebietsverträgliche Lösung zur Zahl der Wohnungen in dem Änderungsbereich hingewirkt werden. Dazu sollen die in der Ursprungsplanung getroffenen Festsetzungen um eine Regelung zur Steuerung der Höchstzahl der Wohnungen je Wohngebäude ergänzt werden. Konkret sollen entlang der Straßenzüge künftig maximal vier Wohnungen und im rückwärtigen Bereich maximal zwei Wohnungen je Einzelhaus zugelassen werden. Für Doppelhaushälften bzw. Reiheneinheiten soll die Höchstzahl straßenbegleitend auf zwei bzw. im rückwärtigen Bereich für Doppelhaushälften auf eins festgesetzt werden. Da zwei Wohnhäuser im Plangebiet künftig über der festgesetzten Höchstzahl der Wohnungen je Wohngebäude liegen werden, sollen für den Altbestand ergänzende Regelungen getroffen werden, die auf eine planungsrechtliche Absicherung dieses Altbestands abzielen. Zu den vollständigen Inhalten wird dazu auf die Planunterlagen verwiesen.

Städtebaulich wird die Aufnahme von ergänzenden Regelungen zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen je Wohngebäude gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB in den rechtsverbindlichen Bebauungsplan grundsätzlich befürwortet. Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1 (3) BauGB ist gegeben, um die Höchstzahl der Wohnungen je Wohngebäude in Anlehnung an den vorhandenen Wohngebietscharakter hier planungsrechtlich ergänzend zu steuern und die Nachbarverträglichkeit der Wohnbebauung insgesamt zu wahren.

Allgemeines und Verfahren

Die Größe des Plangebiets beläuft sich auf etwa 1,5 ha. Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/M 6 Teilplan 2 bezieht sich auf das Gebiet östlich der Heilbronner Straße und westlich der Leinenstraße. Für die genaue Abgrenzung wird auf den Abgrenzungsplan verwiesen. Die Aufnahme von textlichen Festsetzungen zur Regelung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen je Wohngebäude ergänzt die Vorgaben der Ursprungsplanung zur Wohndichte und berührt nicht die Grundzüge der Planung. Die geplante Bebauungsplanänderung wird daher im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Im vereinfachten Verfahren wird entsprechend der gesetzlichen Regelungen von einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und von einer Umweltprüfung gemäß § 2(4) BauGB abgesehen.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Anlagen

A	4. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/M 6 „Milse-West“ Teilplan 2 <ul style="list-style-type: none">• Übersichtsplan rechtsverbindlicher Bebauungsplan• Abgrenzungsplan• Auszug rechtsverbindlicher B-Plan Nr. III/M 6 „Milse-West“ Teilplan 2• Nutzungsplan zur 4. Änderung• Angabe der Rechtsgrundlagen• Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen
----------	--

B	4. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/M 6 „Milse-West“ Teilplan 2 <ul style="list-style-type: none">• Begründung
----------	--